SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»NAD JAREM«
ul. Korczaka 29, tel./fax 648-38-00
82-300 ELBLĄG
NIP 578-000-18-21

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem" w Elblągu w roku 2020.

W roku 2020 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w następującym składzie:

- Ewa Przybyłek - prezes Zarządu
- Wiesław Wiśniewski - zastępca Prezesa ds. administracyjno - technicznych
- Teresa Ewa Arbart - członek Zarządu/ Główna Księgowa.

Był to rok inny niż dotychczasowe w historii Spółdzielni, przede wszystkim z powodu choroby COVID-19 wywołanej przez koronawirusa SARS-CoV-2, która w dniu 11 marca 2020r została uznana przez Światową Organizację Zdrowia za pandemię. Od 20 marca 2020r, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia zaczął obowiązywać w Polsce stan epidemii. Z powodu rozprzestrzeniania się wirusa COVID - 19, realnego zagrożenia zdrowia zarówno naszych mieszkańców jak i pracowników Spółdzielni oraz ograniczeń sanitarnych zawieszona została bezpośrednia obsługa mieszkańców w siedzibie Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 33 protokołowane posiedzenia na których podjęto 93 Uchwały (w tym 82 dot. spraw członkowsko – mieszkaniowych). Wydano 22 Zarządzenia - w tym 11 dotyczących przetargów.

W dniu 17 listopada 2020r Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany treści Statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem" w Elblągu w dniu 25 września 2020r.

W roku 2020 działania Zarządu skierowane były głównie na:

- bieżącą techniczną obsługę nieruchomości oraz realizację Planu Remontów uchwalonego w dniu 19 listopada 2019 r.,
- obsługę spraw członkowsko-mieszkaniowych, w tym realizację wniosków o przeniesienie własności lokali,
- kontynuowanie działań windykacyjnych.

Zgodnie z Planem Remontów w 2020 roku wykonano:

- remont 35 klatek schodowych za kwotę 666 870 zł;
- remont ulicy Sobieskiego - Myliusa (~ 2 081 m^2) z wymianą nawierzchni na kostkę betonową za kwotę 478 705 zł;
- remont ulicy Korczaka z wymianą nawierzchni na kostkę betonową (~ 1 931 m^2) za kwotę 438 130zł;
- likwidację glonów i przemalowanie ścian elewacji na 9 budynkach mieszkalnych (4.660m^2) za kwotę 185 880zł;
- remont placów zabaw z wymianą części zniszczonych urządzeń zabawowych za kwotę 79 553 zł;

- remont kominów i wentylacji grawitacyjnej z montażem 28 szt. urządzeń wspomagających działanie wentylacji grawitacyjnej typu TURBOWENT za kwotę 72 260 zł;
- uzupełnienie kratek wentylacyjnych w przestrzeni wentylowanej stropodachów budynków mieszkalnych (594 szt.) oraz pawilonów handlowo-usługowych (16 szt.) za kwotę 48 724 zł;
- remont 6 altan śmietnikowych za kwotę 36 901 zł;
- remont dróg osiedlowych i chodników za kwotę 25 625 zł;
- remont opasek okołobudynkowych i dojść do budynków za kwotę 10 866 zł.

Z dofinansowaniem ze środków unijnych i Urzędu Marszałkowskiego w wysokości 478 383 zł przeprowadzono termomodernizację pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Wł. Broniewskiego 51 za kwotę 635 244 zł.

Przeprowadzono remonty bieżące budynków za kwotę 390 034 zł oraz remonty bieżące mienia Spółdzielni za kwotę 92 922 zł.

Zgodnie z wymogami Prawa budowlanego w roku 2020 przeprowadzono obowiązkowe okresowe 5-cio letnie badania instalacji elektrycznych i piorunochronnych w części budynków oraz okresowe 1-roczne przeglądy przewodów wentylacyjnych i instalacji gazowych w całych zasobach Spółdzielni.

Wydatki związane z realizacją Planu remontów w roku 2020 stanowiące 87,7% zaplanowanych nakładów zamknęły się kwotą 3 464 363,65zł.

Saldo Funduszu remontowego, na dzień 31.12.2020r wynosiło 2 119 051,47zł.

W roku sprawozdawczym na rzecz gospodarki nośnikami energii i wody dokonano wymiany zaworów termostatycznych na cyrkulacji ciepłej wody oraz zaworów kulowych pod pionami zimnej i ciepłej wody w 17 budynkach mieszkalnych za kwotę 103 829 zł oraz wymianę legalizacyjną 2 573 szt. wodomierzy za kwotę 162 201 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia liczyła 3417 członków. W roku sprawozdawczym obsłużono 297 spraw członkowsko-mieszkaniowych dotyczących między innymi sprzedaży i darowizny mieszkań, przyjęć w poczet członków, potwierdzeń nabycia członkostwa, zgonów członków, nabycia mieszkań w drodze dziedziczenia skreśleń z rejestru członków oraz wielu innych spraw związanych z członkostwem i lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.

W 2020 roku do Spółdzielni wpłynęło 11 wniosków w sprawie przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych, a w ramach ich realizacji zawarto 9 umów ustanowienia odrębnej własności oraz przeniesienia prawa własności.

Na koniec roku sprawozdawczego struktura 3100 lokali mieszkalnych zarządzanych i administrowanych przez Spółdzielnię ukształtowała się

następująco: 1873 lokale stanowią odrębną własność, 1128 lokali spółdzielczych własnościowych oraz 93 lokale o statusie lokatorskim. Ponadto na najem przeznaczonych było 6 lokali, w tym 4 mieszkania w Nadbrzeżu i 2 lokale mieszkalne przy ul. Ogólnej 59 w Elblągu.

W ramach działań windykacyjnych w roku 2020 wysłano 416 pism informujących o zaległościach bieżących, 12 wezwań do zapłaty z 14 dniowym terminem spłaty, 72 wezwania przedsądowe do zapłaty, 138 pism dotyczących spłaty odsetek. Na drogę postępowania sądowego skierowano 15 pozwów na kwotę 83 420zł. W roku sprawozdawczym komornicy sądu rejonowego prowadzili skuteczną egzekucję wobec 18 dłużników odzyskując dla Spółdzielni kwotę 70 867zł.

W związku z pandemią, ograniczeniem bezpośredniej obsługi mieszkańców i wprowadzeniem opłat za doręczanie korespondencji drogą tradycyjną częściej korzystamy z porozumiewania się za pomocą rozmów telefonicznych do zadłużonych, poczty mailowej, sms-ów i w naszej ocenie przynosi to pozytywne skutki.

W 2020 roku wykonano 1 eksmisję zadłużonego byłego członka Spółdzielni do lokalu socjalnego bez udziału komornika, w jej wyniku na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 38 222zł.

Ponadto na licytacji publicznej komornik za pośrednictwem sądu przeprowadził 2 egzekucje z nieruchomości Jedna z nich została rozliczona. W jej wyniku Spółdzielnia odzyskała zadłużenie w kwocie 80 475zł.

Po skierowaniu przez Spółdzielnię wniosku o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości kolejny dłużnik, aby uniknąć licytacji sprzedał lokal mieszkalny i spłacił zadłużenie w wysokości 40 363zł.

Z inicjatywy Spółdzielni toczą się w sądach 2 sprawy o ustalenie spadkobierców byłych zadłużonych członków ze względu na wzrastające zadłużenie nie zamieszkanych lokali.

W wyniku w/w działań zaległości w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2020r. wynosiły 917 389,29zł (w tym 200 443,31zł to zaległości osób niezamieszkujących w zasobach Spółdzielni) i zmniejszyły się o 153 917,77zł.

Wpływy z tytułu odsetek za zwłokę we wnoszeniu opłat wyniosły 74 136zł, odzyskanych kosztów sądowych 40 719zł oraz kosztów komorniczych 8 089zł.

W 2020 r. na terenie OZSK „Jar" okresach 1.01 – 16 03.2020r. oraz 1.06.-30.10 2020r. prowadzono działalność społeczno-kulturalną. Niestety z przyczyn niezależnych zrealizowano część działań założonych w planie na 2020r.

W okresie 20.01-31.01.2020r. w ramach Ferii zimowych poza zajęciami stacjonarnymi prowadzonymi na terenie OZSK „Jar": bilard, ping-pong, cymbergaj, XBOX ONE X, tanecznymi, ceramicznymi, plastycznymi, grami logicznymi, oglądaniem filmów animowanych uczestnicy zajęć odwiedzili Loopy's World, Teatr Miniatura (spektakl „Baloniarz"), Jump City w Gdańsku,

Muzeum Zamkowe w Malborku, a także na trenie Elbląga Yolo Klub (kręgle), Teatr Dramatyczny, Basen MOSIR, Lodowisko Helena oraz Kino Światowid.

Podczas Wakacji w reżimie sanitarnym udało się zorganizować wyjazdy do ZOO w Oliwie, Air Space Parku w Gdyni, Parku Ewolucji Sławutówko, oraz Mega Parku w Grudziądzu i Stegny. Uruchomiono Wakacyjne Kino Dziecięce w dniach wolnych od wyjść i wyjazdów. A na terenie przyległego placu zabaw przeprowadzano szereg zajęć plenerowych plastycznych, tanecznych, muzycznych, sportowych, gier i zabaw. Wynik na tej działalności zamknął się kwotą 7 682zł.

W dniach 1.102019 -1.02.2020r. zgodnie z Umową z dnia 11grudnia 2019r. zawartą ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP odbyła się lustracja pełna działalności Spółdzielni obejmująca okres 1 stycznia 2017 roku do dnia 31grudnia 2019 roku. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, a w liście polustracyjnym nie sformułowano wniosków i zaleceń poza koniecznością dokonania szczegółowej analizy regulaminów pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień ze Statutem i zmianami wprowadzonymi ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r oraz ustawami prawo spółdzielcze i kodeks postępowania cywilnego.

W 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia, które zagrażałyby istnieniu Spółdzielni,

Wyniki z całokształtu działalności Spółdzielni na 3.12.2020 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Wynik
1.	**Budynki mieszkalne**	**29 685,26**
1.1.	eksploatacja budynków i utrzymanie mienia	18 860,84
1.2.	budynki mieszkalne - najem	10 824,42
2.	**Garaże – własnościowe prawa (członk. Sp-ni)**	**404,79**
3.	**Garaże – najem – nieczłonkowie Sp-ni**	**1 564,17**
4.	**Lokale użytkowe – razem, w tym:**	**179 957,53**
4.1.	lokale użytkowe - najem	161 611,71
4.2.	lokale użytkowe – własnościowe prawo do lokalu i odrębna własność	16 746,72
4.3.	pożytki z części wspólnych nieruchomości	1 599,10
5.	**Pozostałe usługi, w tym:**	**66 562,93**
5.1.	pożytki z nieruchomości	2 734,03
6.	Działalność społeczno - kulturalna	7 682,29
7.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	110 833,14
8.	Przychody i koszty finansowe	99 680,96
9.	**Razem (2 ÷ 8)**	**466 685,81**
10.	**Razem (1 + 9)**	**496 371,07**
10.1.	Wynik brutto – eksploatacja lokali mieszkalnych – rozliczenia międzyokresowe	18 860,84
10.2.	Wynik bilansowy brutto (poz.10 – 1.1.)	477 510,23
11.	Podatek dochodowy od osób prawnych	65 506,00
12.	**Dodatni wynik netto na pozostałej działalności (poz. 10.2. – 11) – zysk do podziału**	**412 004,23**

Z dodatniego wyniku bilansowego z działalności proponujemy zasilić koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla członków Spółdzielni kwotą 107 600,38zł, fundusz zasobowy kwotą 87 348,38zł oraz fundusz remontowy kwotą 200 000zł.
Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem" w Elblągu za 2020 rok. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszów własnych oraz ustalaniu wyniku finansowego.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Spółdzielnia w 2020 roku podlegała badaniu bilansu. Raport z badania stanowi załącznik do Sprawozdania Zarządu.

Wnosimy do Walnego Zgromadzenia Członków o przyjęcie niniejszego Sprawozdania i proponowanego podziału wyniku bilansowego oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Zarząd Spółdzielni